

香港證券及期貨事務監察委員會、香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## SF Real Estate Investment Trust

### 順豐房地產投資信託基金

(根據證券及期貨條例(香港法例第571章)  
第104條獲認可之香港集體投資計劃)

由

順豐房託資產管理有限公司管理

(股份代號：2191)

由2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

之中期業績公告

順豐房地產投資信託基金(「順豐房託」)是由順豐房託資產管理有限公司(「房託管理人」)(作為順豐房託的管理人)與德意志信託(香港)有限公司(作為順豐房託的受託人)於2021年4月29日(「成立日期」)訂立的信託契約(「信託契約」)所組成的房地產投資信託基金。順豐房託的基金單位於2021年5月17日(「上市日期」)在香港聯合交易所有限公司(「聯交所」)的主板上市。

房託管理人的董事會(「董事會」)欣然公布順豐房託及其附屬公司(「本集團」)由成立日期起至2021年6月30日止期間(「報告期」)的未經審核中期業績。董事會亦欣然向順豐房託的基金單位持有人(「基金單位持有人」)呈報由上市日期起至2021年6月30日止期間(「有關期間」)的可供分派收入總額2,670萬港元。

## 管理層討論及分析

### 市場及業務回顧

#### 市場概覽

於2021年上半年，中國內地的國內生產總值按年上升12.7%。第二季度的溫和回升反映國內外的綜合因素，國內回升主要是由消費及服務活動上升所帶動。作為全球產業鏈中的主要製造業出口基地，中國內地於2021年首七個月的進出口總值分別增長24.4%及24.5%，主要反映自去年年初因2019冠狀病毒病(「COVID-19」)實施的封城措施放寬後，經濟有所復甦。根據國際貨幣基金組織於2021年7月的最新預測，中國內地於2021年的國內生產總值增長率將達8.1%。

中國內地的物流業持續發展，於2021年上半年社會物流總額增加15.7%。於2021年首七個月，中國內地物流業的景氣指數(此乃預示中國內地物流業界的物流活動表現)整體處於正數範圍。總體而言，中國內地的工業物流需求正穩步攀升，進口物流的需求增加且勢頭良好，而由民生消費相關的新動力所帶來的需求亦繼續迅速發展。

中港兩地電子商務市場的發展成為物流物業市場的主要推動力，概因電子商務活動需要全面的物流及倉儲支援，以便儲存及配送商品。隨著互聯網應用日益廣泛及家庭消費能力逐漸提升，電子商務市場在過去十年迅速擴展。COVID-19疫情爆發亦加速消費習慣及零售商供應鏈管理的結構性變化，促使零售商及供應商將彼等的物流設施推向現代化及提升能力，以應對當前變化。

#### 我們的物業概覽

本集團有三項物業，分別位於香港青衣以及國內的佛山及蕪湖(分別為「香港物業」、「佛山物業」及「蕪湖物業」，以及統稱及個別稱為「物業」)。物業最初是為支援順豐控股股份有限公司(「順豐控股股份」)(於深圳證券交易所上市及為順豐房託的控權單位持有人)的物流營運而開發。於2021年6月30日，物業可出租面積(「可出租面積」)的80.0%已租予順豐控股股份的附屬公司(該等附屬公司連同順豐控股股份統稱為「順豐控股股份集團」)。若干設施專為迎合彼等的營運需要而建造，及大量資本開支是為了安裝符合彼等指定規格的重型機器及設備而投放。

所有與順豐控股股份集團訂立的現存租約的年期均自2021年5月1日起計為期五年，而該等租約項下的應付租金訂定為每年遞增3%至5%，視乎相關物業的所在位置而定。雖然順豐控股股份集團的租金貢獻在物業所產生的租金收入總額中佔相對較高百分比，房託管理人認為這項安排可提供極為穩定的收入，對順豐房託有利。

於2021年6月30日，物業的平均出租率為95.7%，其中香港物業、佛山物業及蕪湖物業分別錄得92.6%、100.0%及97.9%的出租率。物業容納了共32名租戶，其中來自順豐控股股份集團的貢獻佔報告期內租金收入總額約76.6%。約86.1%的租戶(就可出租面積而言)來自物流行業，餘下租戶來自製藥、食物供應及其他行業。按可出租面積計算，於2021年6月30日，物業的加權平均租約屆滿期為4.4年。

於2021年6月30日，香港物業容納了共8名租戶，其中可出租面積約65.9%乃租予順豐控股股份集團。餘下租戶來自物流業(包括貨運代理)以及製藥及食物供應行業。於2021年6月30日，佛山物業大部分出租予順豐控股股份集團，並作為用於地區配送的一項現代物流物業，而蕪湖物業則容納了共22名租戶，其中可出租面積約89.1%出租予順豐控股股份集團。

## 財務回顧

本業績為順豐房託自成立日期以來編製的首份中期財務業績。因此，本業績並未備有按年的財務比較資料。

## 財務摘要

### 經營業績

於報告期內，順豐房託錄得收益5,070萬港元，其中香港及中國內地的物業分別帶來3,990萬港元及1,080萬港元的貢獻。物業收入淨額為4,220萬港元，其中香港及中國內地的物業分別帶來3,320萬港元及900萬港元的貢獻。

### 分派政策

根據信託契約，順豐房託須於每個財政年度將不少於順豐房託年度可供分派收入(「年度可供分派收入」)(定義見順豐房託日期為2021年5月5日的發售通函(「發售通函」))90%的金額分派予基金單位持有人。除上市後的首次分派外，房託管理人預期順豐房託就每個財政年度將作出兩次分派，包括就截至6月30日止六個月期間作出的中期分派及就截至12月31日止六個月期間作出的末期分派。

倘房託管理人認為順豐房託在業務所需外擁有盈餘資金，其亦可酌情作出超逾及高於年度可供分派收入90%的分派。誠如發售通函所披露，房託管理人擬於上市後將自上市日期起至2021年12月31日止期間的年度可供分派收入的100%用於其首次分派。因此，首次分派將包括有關期間的可供分派收入總額2,670萬港元及截至2021年12月31日止六個月期間的可供分派收入總額。首次分派將不遲於2022年5月底向於首次分派記錄日期的記名基金單位持有人派付。

### 財務狀況

於2021年6月30日，順豐房託的總資產及基金單位持有人應佔資產淨值分別為66.898億港元及39.223億港元，及每基金單位資產淨值為4.9港元。

於2021年6月30日，物業的估值總額(由獨立物業估值師評估)為64.460億港元，較2021年3月31日(即發售通函內披露的最後估值日期)增加5.7%。

於2021年6月30日，順豐房託的資本負債比率(即借款總額佔總資產的百分比)為29.6%，而總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)佔總資產百分比為41.4%。

### 資本管理

於2021年4月，順豐房託的一間附屬公司訂立融資協議，獲批授(a)不超過21.59億港元的承諾定期貸款融資(「定期貸款」)及(b)不超過2.5億港元的非承諾循環貸款融資(「循環貸款」)。定期貸款的年期為首次提用日期起計五年，利率為香港銀行同業拆息加年利率1.10%，而循環貸款的年期為提用日期起計不多於一年，利率為香港銀行同業拆息加年利率0.85%。定期貸款連同循環貸款均以香港物業及其租金收款賬戶作抵押。

於2021年6月30日，定期貸款的17.5億港元已予提用而循環貸款尚未提用。

於2021年4月，順豐房託的兩間附屬公司就本金額分別達人民幣1.2億元及人民幣1.0億元的定期貸款融資(「在岸貸款」)訂立融資協議。在岸貸款的年期為首次提用日期起計五年並作定期還款，而年利率為5.5%。在岸貸款以佛山物業以及佛山物業及蕪湖物業的租金收款賬戶作抵押。

於2021年6月30日，順豐房託的貸款總額為19.805億港元，而當中88.2%乃按浮動利率計息，故將受各中央銀行的政策影響。自2020年初以來，世界各國央行紛紛出台進一步的量化寬鬆措施並降低利率以支撐本土經濟，從而將利率推低至創新低水平。房託管理人將密切監察利率變動及將在適當時候考慮使用金融衍生工具來管理利率風險，以減低向基金單位持有人分派的影響。

目前，順豐房託的收益中以人民幣計值的比例約為21.4%。因此，人民幣兌港元匯率的波動可能會影響向基金單位持有人分派的水平。房託管理人將密切監察外匯市場，並將在必要時採取適當的保護措施。

### *流動資金管理*

於2021年6月30日，順豐房託擁有共1.733億港元的現金及銀行結餘以及循環貸款項下額度為2.5億港元的非承諾循環貸款。經考慮本集團經營所產生的經常性收入、現時的現金狀況及備用資金來源後，房託管理人認為本集團擁有足夠的財務資源以滿足其業務及其他需求。

### *上市所得款項用途*

於上市日期前，順豐房託於2021年5月13日向順豐豐泰產業園控股有限公司（為順豐控股股份的全資附屬公司）發行共280,000,000個新基金單位，作為收購持有物業的控股公司的部分代價。此外，於上市日期，順豐房託根據順豐房託基金單位的全球發售按每基金單位4.98港元向公眾基金單位持有人發行共520,000,000個新基金單位，籌集約25.896億港元（「所得款項」）（扣除交易成本前）。房託管理人已按發售通函「所得款項用途」一節所列明的用途，將所得款項連同提用的銀行貸款一併用作購入持有物業的控股公司、上市交易成本及一般公司用途。於2021年6月30日，所得款項中約5,660萬港元仍未動用。

### **前景**

儘管在推出有效預防COVID-19的疫苗後大眾情緒得以緩和，但全球經濟仍受疫情不穩定的陰霾籠罩。儘管如此，COVID-19疫情的爆發卻加速了消費習慣及零售商供應鏈管理的結構性變化，促使零售商及供應商將彼等的物流設施推向現代化及提升能力，以應對當前變化。

香港及中國內地的政府優惠政策預計將會繼續推動現代物流地產市場的發展。在香港，政府出台多項支援運輸基建建設(例如香港國際機場第三條跑道以及新的跨境基建)的措施，預期可繼續加強香港與中國內地的聯繫，並促進香港貿易與物流業以及現代物流地產市場的發展。

在中國內地方面，中央政府已出台一系列支持物流業發展的優惠政策及改革措施，而該等措施最終將有利於現代物流地產市場的發展。

儘管全球經濟仍不穩定，但消費市場的強勁需求以及電子商務的蓬勃發展支撐物流物業，加上順豐房託穩健的資產負債情況及高質素的資產組合，房託管理人將致力為基金單位持有人於首個財政年度帶來穩定回報。

展望未來，房託管理人將與順豐控股股份緊密合作，尋找來自順豐控股股份或第三方具收入及資本增值潛力的現代物流地產收購機會，從而為基金單位持有人提供可持續的回報及提升資產價值。

## 簡明綜合財務報表

### 簡明綜合收益表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

		於2021年4月29日 (成立日期)起至 2021年6月30日 止期間 千港元 (未經審核)
	附註	
收益	4	50,700
物業運營開支	6	(8,489)
物業收入淨額		42,211
一般及行政開支		(13,006)
投資物業公允價值變動		—
其他虧損—淨額		(3,833)
運營溢利	7	25,372
財務收入		40
財務成本		(4,338)
除稅項及與基金單位持有人交易前之溢利		21,074
所得稅開支	8	(5,269)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		15,805
已向基金單位持有人派付之分派		—
與基金單位持有人交易後之期內溢利		15,805
每基金單位基本盈利	9	1.98港仙
每基金單位攤薄盈利	9	1.98港仙

## 簡明綜合全面收益表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

	扣除與 基金單位持 有人的交易前 千港元 (未經審核)	與基金單位 持有人的交易 (附註) 千港元 (未經審核)	扣除與 基金單位持 有人的交易後 千港元 (未經審核)
於2021年4月29日(成立日期)起至 2021年6月30日止期間	15,805	(9,554)	6,251
其他全面收益			
其後可能重新分配至簡明綜合收益表的項目：			
換算財務報表之匯兌虧損	(6,251)	—	(6,251)
於2021年4月29日(成立日期)起至 2021年6月30日止期間的全面收益總額	<u>9,554</u>	<u>(9,554)</u>	<u>—</u>

附註：

根據信託契約，順豐房託須將各財政年度不少於可供分派收入總額的90%分派予基金單位持有人。順豐房託之年期有限，並將持續至自成立日期起計之80年減一日。因此，基金單位包含須支付現金分派，以及在信託基金終結時按基金單位持有人於終結日在信託基金所佔權益之比例分派因出售而變現的信託基金資產減任何負債所產生之所有淨現金款額的信託合約責任。因此，根據國際會計準則第32號「金融工具：呈列」，基金單位持有人的資金被分類為金融負債，而非權益。鑒於基金單位持有人的資金被分類為金融負債，向基金單位持有人提供的分派以及基金單位持有人應佔資產淨值變動(不包括新發行的基金單位)被視為財務成本的一部分。因此，經扣除與基金單位持有人的交易之後，基金單位持有人應佔的全面收益總額為零。

# 簡明綜合資產負債表

於2021年6月30日

	附註	於2021年 6月30日 千港元 (未經審核)
<b>資產</b>		
<b>非流動資產</b>		
投資物業		6,446,006
物業、廠房及設備		14,592
土地使用權		668
無形資產		359
工程預付款項		582
		<hr/>
		6,462,207
		-----
<b>流動資產</b>		
應收貿易款項	10	2,102
應收關聯公司款項		8,823
預付款項及其他應收款項		25,669
受限制現金		17,664
現金及現金等價物		173,321
		<hr/>
		227,579
		-----
<b>總資產</b>		<hr/> <hr/> 6,689,786

於2021年  
6月30日  
千港元  
(未經審核)

附註

<b>負債</b>		
<b>流動負債</b>		
借款		30,973
應付貿易款項	11	14,150
應付關聯公司款項		106,659
其他應付款項		110,641
即期稅項負債		2,700
		<u>265,123</u>
		-----
<b>非流動負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		
借款		1,949,487
遞延稅項負債		522,866
遞延政府補貼		30,060
		<u>2,502,413</u>
		-----
<b>流動負債淨額</b>		<u>(37,544)</u>
		-----
<b>總資產減流動負債</b>		<u>6,424,663</u>
		=====
<b>總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)</b>		<u>2,767,536</u>
		=====
<b>基金單位持有人應佔資產淨值</b>		<u>3,922,250</u>
		=====
<b>已發行基金單位(千個)</b>		<u>800,000</u>
		=====
<b>基金單位持有人每基金單位應佔資產淨值</b>		<u>4.90港元</u>
		=====

## 簡明綜合基金單位持有人應佔資產淨值變動表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

		於2021年4月29日 (成立日期)起至 2021年6月30日 止期間 千港元 (未經審核)
於2021年4月29日(成立日期)		—
就收購附屬公司已發行基金單位(附註(i))	12	1,394,400
就首次發售已發行基金單位(附註(ii))		2,589,600
基金單位發行成本		(71,304)
與基金單位持有人交易前之期內溢利		15,805
換算財務報表之匯兌虧損		(6,251)
		<u>3,922,250</u>
於2021年6月30日		<u><u>3,922,250</u></u>

附註：

- (i) 金額指按發售價每基金單位4.98港元發行280,000,000個基金單位，以結算收購金紫荊物流控股有限公司的部分代價。詳情載於附註12。
- (ii) 金額指就首次發售於2021年5月17日按發售價每基金單位4.98港元發行520,000,000個基金單位。

## 綜合分派表

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間

	附註	千港元 (未經審核)
於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間與 基金單位持有人交易前之期內溢利		15,805
調整：		
－負商譽	7	(395)
－財務成本與根據合約責任應付利息之間的差額		687
－遞延稅項開支		1,431
－折舊及攤銷		188
－上市開支	7	7,716
－債務成本攤銷		82
－已動用歷史稅項虧損		3,238
－政府補貼之攤銷		(89)
－不可供分派之金額(附註(i))		(1,966)
可供分派收入總額		<u>26,697</u>
擬定分派佔可供分派收入總額百分比(附註(ii))		100%
向基金單位持有人的分派總額		<u><u>26,697</u></u>
於2021年6月30日已發行基金單位(千個)		800,000
每基金單位的分派		<u><u>3.34港仙</u></u>

### 附註：

- (i) 根據信託契約，順豐房託的首次分派將包括(i)於及包括2021年5月17日(「上市日期」)起至2021年6月30日止期間的分派；及(ii)截至2021年12月31日止六個月的分派。首次分派將不遲於2022年5月底支付。不可供分派之金額與於2021年4月29日(成立日期)起至2021年5月16日止期間的除稅後溢利有關。
- (ii) 根據信託契約，可供分派收入總額為已調整的與基金單位持有人交易前之期內溢利，以消除記錄於相關年度綜合收益表調整(如信託契約所載)的影響。房託管理人的政策為於各財政年度向基金單位持有人作出金額不少於順豐房託年度可供分派收入總額的90%之分派。房託管理人現擬分派於上市日期起至2021年12月31日止可供分派收入總額(定義見日期為2021年5月5日的發售通函)的100%。

## 簡明綜合財務報表附註

### 1. 一般資料

順豐房地產投資信託基金(「**順豐房託**」)為一項根據香港法例第571章證券及期貨條例第104條認可的香港集體投資計劃及其基金單位已於2021年5月17日在香港聯合交易所有限公司主板上市。順豐房託受順豐房託資產管理有限公司(「**房託管理人**」)與德意志信託(香港)有限公司(「**受託人**」)於2021年4月29日訂立的信託契約(「**信託契約**」)規管。

順豐房託主營業務為投資控股及其附屬公司(統稱「**本集團**」)主要在香港、以及中華人民共和國(「**中國內地**」)佛山及蕪湖從事物業投資。

房託管理人及受託人的註冊辦事處地址分別為香港銅鑼灣禮頓道111號利園六期20樓2002室及香港九龍柯士甸道西1號環球貿易廣場60樓。

本簡明綜合財務報表未經審核。本簡明綜合財務報表以港元(「**港元**」)呈列，港元亦為本集團功能貨幣。本簡明綜合財務報表已由房託管理人董事會於2021年8月26日批准刊發。

### 2. 編製基準

順豐房託於2021年4月29日(「**成立日期**」)起至2021年6月30日止期間的簡明綜合財務報表(「**簡明綜合財務報表**」)已根據國際會計準則(「**國際會計準則**」)第34號「中期財務報告」編製。此外，簡明綜合財務報表包括信託契約、香港證券及期貨事務監察委員會頒佈的房地產投資信託基金守則(「**房地產投資信託基金守則**」)及香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「**上市規則**」)的相關規定。

簡明綜合財務報表已根據歷史成本慣例編製，惟投資物業按公允價值計量則除外。

於2021年6月30日，本集團流動負債超出其流動資產約37,544,000港元。房託管理人認為，本集團將產生穩定的經營現金流入及有可供使用的未動用信貸額度可滿足其財務承擔。於2021年7月，本集團已進一步提用150,000,000港元貸款(貸款期限為由提用日起計57個月)。因此，簡明綜合財務報表乃按持續經營基準編製。

### 3. 會計政策

以下之已頒佈但尚未生效且未獲本集團提早採納的新訂準則及對準則之修訂：

於以下日期或之後開始之  
會計期間生效

國際會計準則第1號之修訂	負債分類為流動或非流動	2023年1月1日
國際財務報告準則第3號之修訂	概念框架之提述	2022年1月1日
國際會計準則第16號之修訂	物業、廠房及設備－作擬定用途前的所得款項	2022年1月1日
國際會計準則第37號之修訂	虧損合約－履行合約的成本	2022年1月1日
國際財務報告準則之年度改進	2018年至2020年週期國際財務報告準則之年度改進	2022年1月1日
國際財務報告準則第17號	保險合約	2023年1月1日
國際財務報告準則第10號及國際會計準則第28號之修訂	投資者與其聯營公司或合營企業之間的資產出售或注資	待定

本集團已評估採納該等新訂準則及對準則之修訂的影響。根據初步評估，預計該等準則將不會於當前或未來報告期間對本集團及可見未來交易造成重大影響。

### 4. 收益

於2021年4月29日  
(成立日期)起至  
2021年6月30日  
止期間  
千港元  
(未經審核)

租金收入	42,323
管理服務收入	5,014
其他(附註)	3,363
	<hr/>
	<b>50,700</b>

附註：

其他指補充服務、地租及銷售水電的收益。

## 5. 分部資料

運營分部乃根據有關本集團組成部分的內部報告確定，該內部報告由主要運營決策者(其已被確定為房託管理人)定期審查，以便向各分部分配資源並評估其表現。

本集團持有一間香港物業公司及兩間中國內地物業公司，主要從事物業投資。當前期間確認的收益主要來自租戶的租金收入及相關管理服務收入。房託管理人從地理角度評估本集團的表現，並確定其業務的兩個須予報告分部，即香港及中國內地。

管理人主要使用分部收益及物業收入淨額以評估經營分部的表現。

	於2021年4月29日 (成立日期)起至 2021年6月30日 止期間 千港元 (未經審核)		
	香港	中國內地	總計
分部收益	<u>39,863</u>	<u>10,837</u>	<u>50,700</u>
物業收入淨額	33,229	8,982	42,211
一般及行政開支			(13,006)
投資物業公允價值變動			-
其他虧損—淨額			(3,833)
財務收入			40
財務成本			(4,338)
所得稅開支			<u>(5,269)</u>
與基金單位持有人交易前之期內溢利			<u><u>15,805</u></u>

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間，香港分部及中國內地分部的折舊及攤銷分別為約70,000港元及約118,000港元。

分部資產及分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)按財務報表中的相同方式計量。分部總資產及分部總負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)按資產及負債實際所在位置分配：

於2021年6月30日  
千港元  
(未經審核)

分部資產	
香港	5,725,434
中國內地	907,465
其他	56,887
	<hr/>
	<b>6,689,786</b>

於2021年6月30日  
千港元  
(未經審核)

分部負債(不包括基金單位持有人應佔資產淨值)	
香港	537,946
中國內地	369,339
其他	1,860,251
	<hr/>
	<b>2,767,536</b>

## 6. 物業運營開支

於2021年4月29日  
(成立日期)起至  
2021年6月30日  
止期間  
千港元  
(未經審核)

物業管理費	4,633
差餉及地租	1,127
維修及保養	551
水電費	862
其他稅項	1,195
其他	121
	<hr/>
	<b>8,489</b>

## 7. 運營溢利

運營溢利乃扣除／(計入)如下項目後達致：

於2021年4月29日  
(成立日期)起至  
2021年6月30日  
止期間  
千港元  
(未經審核)

核數師薪酬	
— 審核及與審核相關的核證服務	1,451
— 其他服務	121
房託管理人費用	3,240
受託人薪酬	156
總估值師費用	71
法律及專業費用	109
銀行手續費	29
上市開支(附註)	7,716
負商譽	(395)
匯兌虧損，淨額	4,228
金融資產減值虧損撥備淨額	158

附註：

證券及期貨事務監察委員會負責管理一項由香港特別行政區政府撥款的資助計劃，為在香港設立的合資格房地產投資信託基金提供資助。資助計劃涵蓋於2021年5月10日或之後上市的房地產投資信託基金產生的上市相關合資格開支。順豐房託的補助金額為8,000,000港元，已抵扣上市開支。

## 8. 所得稅開支

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間，香港利得稅按估計應課稅溢利的16.5%稅率繳納。

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間，本集團在中國內地的附屬公司須按25%的標準稅率繳納企業所得稅(「企業所得稅」)。中國內地對於未分派溢利的預扣稅稅率為10%。

	於2021年4月29日 (成立日期)起至 2021年6月30日 止期間 千港元 (未經審核)
即期所得稅	
— 中國內地企業所得稅	600
遞延所得稅	4,669
	<hr/>
	5,269
	<hr/> <hr/>

## 9. 每基金單位盈利

與基金單位持有人交易前的每基金單位基本盈利乃根據與基金單位持有人交易前之期內溢利及期內已發行基金單位加權平均數計算。

	於2021年4月29日 (成立日期)起至 2021年6月30日 止期間 (未經審核)
與基金單位持有人交易前之期內溢利(千港元)	15,805
	<hr/> <hr/>
期內基金單位加權平均數(千個)	800,000
	<hr/> <hr/>
每基金單位基本及攤薄盈利	1.98港仙
	<hr/> <hr/>

於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間並無具攤薄影響的潛在基金單位，因此，每基金單位攤薄盈利等於每基金單位基本盈利。

## 10. 應收貿易款項

於2021年6月30日  
千港元  
(未經審核)

應收貿易款項	
— 第三方	2,268
— 關聯公司(附註)	8,733
	<hr/>
	11,001
減：減值虧損撥備	(166)
	<hr/>
	10,835
	<hr/> <hr/>

附註：關聯公司的應收貿易款項於簡明綜合資產負債表中被分類為應收關聯公司款項。

應收貿易款項指應收第三方及關聯公司承租人租金。租賃投資物業(包括倉庫、分撥中心及辦公樓)的租金收入通常由租戶於發出發票後30天內結算。

於2021年6月30日，大部分的應收貿易款項及未來應收貿易款項已作抵押以獲得授予本集團的銀行借款。

於2021年6月30日，應收貿易款項(扣除減值)按發票日期的賬齡分析如下：

於2021年6月30日  
千港元  
(未經審核)

30天內	10,835
	<hr/> <hr/>

## 11. 應付貿易款項

於2021年6月30日  
千港元  
(未經審核)

應付貿易款項	14,150
	<hr/> <hr/>

於2021年6月30日，應付貿易款項按發票日期的賬齡分析如下：

於2021年6月30日  
千港元  
(未經審核)

30天內	14,150
	<hr/> <hr/>

## 12. 業務合併

於2021年4月29日，順豐房託的附屬公司順豐物流控股有限公司(「順豐物流」)(作為買方)、房託管理人(以順豐房託管理人的身份)、順豐豐泰產業園控股有限公司(「順豐豐泰」)(作為賣方)、順豐控股有限公司(「順豐控股」)(作為擔保人)就順豐物流向順豐豐泰收購金紫荊物流控股有限公司(「金紫荊」)的唯一已發行股份及由順豐控股向順豐物流轉讓金紫荊及其附屬公司(統稱「金紫荊集團」)的若干貸款訂立買賣契約，資產注入代價相當於初始代價(包括現金及已發行基金單位)經最終付款(「最終付款」)調整。金紫荊的主要業務為投資控股，及其附屬公司主要在香港、中國佛山及蕪湖從事物業投資。收購已於2021年5月13日(「收購日期」)完成。

### (a) 代價

就收購金紫荊集團及結算應付關聯公司指定貸款代價概述如下：

	千港元 (未經審核)
現金	4,216,287
已發行基金單位(附註(i))	1,394,400
代價總額(附註(ii))	<u><u>5,610,687</u></u>

附註：

- (i) 金額指按發售價每基金單位4.98港元計算的280,000,000個順豐房託基金單位。
- (ii) 代價總額已計及最終付款約23,260,000港元，該款項乃根據金紫荊集團於收購日期的經調整資產淨值計算。於2021年6月30日，最終付款已於簡明綜合資產負債表中確認為應付關聯公司款項。期末後，於2021年8月26日，房託管理人及順豐物流與順豐豐泰就最終付款達成協議，該款項將於2021年8月26日後的10個營業日內以現金支付。進一步詳情已於順豐房託日期為2021年8月26日的公告中披露。

### (b) 於收購日期已收購資產及已確認負債

於收購日期金紫荊集團的可識別資產及負債的公允價值概述如下：

	千港元 (未經審核)
投資物業	6,446,700
現金及現金等價物	88,153
應收貿易及其他應收款項(附註(i))	36,191
應收關聯公司款項(附註(i))	18,345
應付關聯公司款項	(2,803,922)
遞延稅項負債，淨額	(515,596)
借款	(233,385)
其他負債淨額(附註(ii))	(131,238)
已收購資產淨值	<u><u>2,905,248</u></u>

附註：

- (i) 於收購日期的應收貿易及其他應收款項及應收關聯公司款項的公允價值及總合約金額約為54,500,000港元。預期於收購日期的該等應收貿易及其他應收款項及應收關聯公司款項的合約現金流量將悉數收回。
- (ii) 其他負債淨額主要指物業、廠房及設備、應付貿易及其他應付款項及遞延政府補貼。

(c) 收購產生的負商譽

	千港元 (未經審核)
代價(附註12(a))	5,610,687
減：結算來自一間關聯公司的指定貸款	(2,705,834)
減：已收購資產淨值(附註12(b))	<u>(2,905,248)</u>
可識別資產淨值的公允價值超出代價部分	<u><u>(395)</u></u>

可識別資產淨值的公允價值與代價之間的差額約395,000港元已於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間的簡明綜合收益表中確認為負商譽。

(d) 收購金紫荊集團的現金流出淨額

	於2021年6月30日 千港元 (未經審核)
已付現金代價	4,193,027
減：已收購現金及現金等價物(附註12(b))	<u>(88,153)</u>
現金流出淨額	4,104,874
將予結算的最終付款(附註12(a)(ii))	<u>23,260</u>
	<u><u>4,128,134</u></u>
	於2021年6月30日 千港元 (未經審核)
代表：	
收購金紫荊集團的資產淨值	
— 已付現金淨額	1,399,040
— 將予結算的最終付款	<u>23,260</u>
	1,422,300
結算來自一間關聯公司的指定貸款	<u>2,705,834</u>
	<u><u>4,128,134</u></u>

(e) 金紫荊集團的收益及溢利貢獻

於收購日期起至2021年6月30日止期間，金紫荊集團向本集團貢獻收益約50,700,000港元及純利約36,100,000港元。

倘收購於2021年4月29日發生，於2021年4月29日(成立日期)起至2021年6月30日止期間的綜合備考收益及溢利將分別為約61,900,000港元及約20,300,000港元。

## 有關期間內董事會組成的變動

於成立日期，董事會由九名董事組成，包括一名執行董事、四名非執行董事及四名獨立非執行董事。於2021年6月30日，董事會新委任一名獨立非執行董事饒群林先生，自此獨立非執行董事的人數佔董事會成員總人數的50%。除所披露者外，於有關期間內及直至本公告日期，董事會成員並無變動。

## 鳴謝

董事會謹此感謝房託管理人全體員工的不懈努力及貢獻，此為促成順豐房託全球發售成功的因素之一。

## 審核委員會及外部核數師的審閱

本集團於報告期的中期業績及簡明綜合財務報表已由房託管理人的審核委員會審閱。簡明綜合財務報表亦已由順豐房託的外部核數師羅兵咸永道會計師事務所根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2400號(經修訂)「財務報表審閱的委聘」進行審閱。

## 企業管治

房託管理人深知良好的企業管治對順豐房託的暢順、有效及具透明度的營運及其吸引投資、保障基金單位持有人及持份者利益，以及提升基金單位持有人價值的能力至關重要。因此，房託管理人承諾為順豐房託秉持高企業管治標準，並已制定若干政策及程序以提倡具透明度且含內在制衡機制的營運。房託管理人自上市起為順豐房託採納的若干企業管治政策及程序已於發售通函中描述。

於有關期間內，順豐房託及房託管理人一直遵守房地產投資信託基金守則、證券及期貨條例、香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)的適用條文、信託契約及房託管理人合規手冊(在所有重要層面)。順豐房託及房託管理人於有關期間內亦一直應用上市規則附錄十四所載企業管治守則及企業管治報告的原則及在適用範圍內遵守各項守則條文。

## 購回、出售或贖回順豐房託的上市基金單位

於有關期間內，順豐房託或其任何附屬公司概無購回、出售或贖回任何上市基金單位。

## 公眾持有基金單位數量

據房託管理人所知及基於公開可得資料，順豐房託已維持充足的公眾持有基金單位數量，其已發行基金單位中不少於25%由公眾持有。

## 2021年中期報告

順豐房託的2021年中期報告將於2021年9月24日(星期五)寄發予基金單位持有人。順豐房託的2021年中期報告亦將根據上市規則登載於順豐房託的網站及香港交易及結算所有限公司的「披露易」網站。

承董事會命  
順豐房託資產管理有限公司  
(作為順豐房地產投資信託基金的管理人)  
王衛  
董事會主席

香港，2021年8月26日

於本公告日期，董事會包括主席及非執行董事王衛先生；執行董事及行政總裁翟迪強先生；非執行董事伍瑋婷女士、楊濤先生及梁翔先生；以及獨立非執行董事陳懷林先生、何立基先生(榮譽勳章，太平紳士)、陳明德先生、郭淳浩先生及饒群林先生。